

# Yüklenicinin işe başlamaması sözleşmenin fesih gerekçesi

Yargıtay 15. HD.

1. No: 2003/2201

2. No: 2003/5541

**T: 19.04.2004** 1- Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle ya saya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davalı k.davacılar vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan sair teniyiz itirazlarının reddi gerekmiştir. 2- Yanlar arasındaki sözleşme B.K.'nuru 358.maddesi ilk fıkrası uyarınca fesih edilmiştir. Gerçekten, davacı yüklenici hem ruhsatı geç alarak işe başlamada gecikmiş, hem de 26.1.1999 tarihinde ruhsat alınmasına rağmen ise hiç başlamamıştır. Sözleşmenin feshinde kusurun da vacı yüklenicide olduğu açık-seçiktir. Taraflar arasında ki 20.4.1998 ve 20.5.1998 tarihli sözleşmelerde arsa payı devri karşılığı inşaat yapımı öngörüldüğünden karşılıklı hak ve borçları içerir. Bu bakımdan akdin feshinde uy gulanacak yasa hükmü B.K.nun 106 ve 108.maddeleridir. Sözleşmeyi haklı olarak fesih eden davalı ve karşı dava cı arsa sahiplerinin isteyebileceği zarar gerek doktrin ve gerekse Yargıtay uygulamasında menfi zarar olarak kabul edilmektedir. Menfi zarar kapsamına, sözleşmenin ifa ile bitirileceğine güvenilerek başka bir yüklenici ile sözleşme yapma fırsatının kaçırılmasından doğan zarar da girer. Somut uyuşmazlıkta, davalı ve karşı davacıların istemi nin bu çerçevede değerlendirilmesi gerekir. Daha açığı, davacı arsa sahipleri davacı ve karşı davalı yüklenici ile o tarihlerde sözleşme yapmayıp da, başka bir yükleniciyle sözleşme yapma fırsatını kaçırmısaydı arsanın bulunduğu yer ve o tarihlerdeki rayiçler gözetilerek arsasına karşılık inşaat yapımında kaç bağımsız bölüm alabilecekler ise sonradan bir başka yükleniciyle yaptığı sözleşme objektif şartlarla yapılmış ve daha az sayıda bağımsız bölüm sağ lanmışsa, arsa sahipleri menfi zarar olarak bu iki sözleş me arasındaki farkın parasal değerini, menfi zarar olarak yükleniciden isteyebilir. 0 halde mahkemece yapılması gereken husus;

yukarıdan beri anlatılan çerçevede bilir kişi incelemesi yaptırılarak davalı karşı davacı arsa sahip lerinin talep edebileceği menfi zararları olup olmadığını bilirkişilerce etraflıca açıklığa kavuşturmak, varsa bunun parasal tutarını hesaplatıp hüküm altına almak, aksi halde karşı davayı reddetmekten ibarettir. Bu yönler üzerinde durulmadan eksik araştırma ve incelemeyle karşı davanın reddi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir. Yukarıda 1. bentte açıklanan nedenlerle davalı karşı da vacı arsa sahiplerinin sair temyiz taleplerinin reddine, 2. bent gereğince hükmün temyiz eden davalı karşı davacılar yararına bozulmasına, ödedikleri temyiz peşin harcının istekleri halinde temyiz eden davalı k.davacılara geri verilmesine, 19.4.2004 gününde oybirliğiyle karar verildi]]>